

為補貼而購屋 小心賺利息、賠房價

新政府擬定一生2次2年200萬元零利率的「青年安心成家」方案，預計明年初實施，但現階段房價高檔，若貪圖補貼利息而購屋，可能因小失大。

馬政府上台後開始討論實施一生2次2年200萬元零利率的「青年安心成家」方案，我們肯定馬團隊將「政見變政策」的決心，但現階段從市場面、政策面及金融面來看，明年將上路的「青年安心成家」方案，除了時機點不恰當，周延性也不完備，還可能引發銀行經營風險。

先看市場時機點。台灣最早實施的優惠房貸政策，可追溯至2000年，當時國內景氣低迷、房價跌至谷底，政府為了刺激經濟、鼓勵民眾購屋，勉強還說得過去；但反觀今日，全球景氣趨緩、台灣房價又處於高檔，現在釋出青年購屋優惠，如果房價長期整理，很可能陷民眾於不義。

再看政策周延性。去年行政院好不容易整合所有優惠房貸資源，改為不分族群、年齡、職業、身分的「整合住宅補貼方案」，政府政策以照顧租屋、弱勢族群優先。但現在卻又冒出以新婚、首購為主的「青年安心成家」方案，將住宅政策打亂，突顯政府施政不連貫，也造成民眾的錯亂。

進一步分析整合住宅補貼方案下的利息補貼方法，其中住宅購置利息補貼部分，政府每年計畫辦理3萬戶，但去年申請戶數僅2,500戶，占6.8%；而租金補貼部分計畫辦理1萬2,000戶，但去年高達1萬6,000人申請，顯見租屋者比買屋者更需要幫助。

再根據去年申請的資料顯示，政府對一般民眾申請利息補貼每戶每年1萬3,760元，針對弱勢族群則提高至2萬5,260元；

但2年200萬元零利率的政策，全部由政府補貼利息，以貸款額度200萬元、補貼利率3.395%計算，每年每戶補貼達6萬7,900元，共需190億元經費。和弱勢族群相較，青年人購屋的補貼更多，政策的公平性何在？

最後來看銀行風險。表面上此方案對有購屋需求、付款能力薄弱者的年輕人是最大受惠者，但實際上是政策將原本應該下跌的市場又撐了下來，建商因政府提供補貼政策，反而降低提供折扣的意願，購屋者未必得利。而在卡債風暴後，不少金融機構放款更加謹慎，但「青年安心成家」方案鼓勵購屋實力不足的年輕人提早購屋，也為金融機構增添不確定的風險。

現階段年輕人究竟該不該購屋也值得探討。以總價500萬~600萬元計算，2年零利率的補貼約14萬元，僅占房價的2~3%，倘若年輕人為了貪圖補貼而置產，很可能因小失大，賺了利息、卻賠了房價；如果未來利率「升升不息」，房貸壓力沉重，將讓生活更困頓，也得不償失。買房子的核心原則應該是有需求、有能力才買。

目前「青年安心成家」方案尚未完全定案，雖然政策會設「排富條款」，以所得管控申請人資格，但我認為最好也要有所得下限的限制，以避免引誘沒有能力購屋的族群置產，最後變成銀行呆帳，再由全民買單，徒增社會成本。



張全鵬

現職：政治大學地政系教授
政大台灣房地產研究中心主任

學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士

經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

97年度內政部
租金補貼

計畫辦理戶數

24,000戶

每戶每月最高金額

3,000元

期限 1年

申請 7月中旬起

資料來源：政大台灣房地產研究中心

